

Partie II

Conclusions motivées et avis

Enquête publique unique relative à la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme d'Octeville.

Décision N°E 25000018/76, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen, en date du
23/04/2025

Arrêté de prescription et d'ouverture de l'enquête publique N° 2025 0080,
Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, en date du 3/06/2025

Sommaire

1 : Objet de l' enquête publique et procédure engagée.

1.1 : Objet d'une enquête publique	3
1.2 : Les différentes étapes de l' enquête publique.....	4
1.3 : Bilan de la procédure de l'enquête publique.....	5
1.4 : Bilan de l'enquête publique	6

2 :Conclusions motivées du commissaire-enquêteur sur le projet de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer 8

2.1 : Engagements de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.	13
--	----

3 : Avis du commissaire enquêteur sur le projet de déclaration à projet avec mise en compatibilité du PLU d'octeville sur mer.....15

Préambule

La présente enquête publique relative à déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer(DPMEC N°3) a eu lieu du 23/06/ 2025(14 h) au 23 /07/ 2025(18h) inclus.

La procédure de l'enquête s'est déroulée, conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le Maître d'Ouvrage:

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine, Le Havre Seine Métropole,
Monsieur Edouard Philippe.

Ainsi, conclusions et avis motivé s'appuient sur les éléments ci - dessous:

- sollicitation de Monsieur le Maire d'Octeville, en date 27/04/2022 auprès de la Communauté Urbaine pour lancer la procédure de DPMEC N°3 d'aménagements pour habitats sur la totalité du site " La prairie" (secteurs sud et nord , 8,9ha , 302 logements)
- délibération du conseil municipal d'Octeville sur mer, en date du 24/06/2025 pour prendre acte du bilan de concertation préalable
- décision n° E25000018/76, en date du 23/04/2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen à désigné Madame Sylvie Bonhomme , commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Patrick Walczak, commissaire enquêteur suppléant.
- Arrêté de prescription et d'ouverture de l'enquête publique N° 2025 0080, Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, en date du 3/06/2025.

1. Objet de l'enquête publique et procédure engagée.

1.1 Objet de l'enquête publique

Autorité organisatrice.

Communauté Urbaine Le Havre Seine métropole, 19 rue Georges Braque, Le Havre.

Elle résulte depuis le 1 /01/ 2019 de la fusion entre:

- la CODAH (ancienne communauté d'agglomération havraise.)
- les anciennes communautés de communes de Caux estuaire
- le canton de Criquetot L'Esneval..

soit 54 communes .Depuis le 1/01/ 2019, la Communauté Urbaine possède la compétence urbanisme.

Le projet

Le projet d'aménagement d'habitats sur une emprise de 8,9 hectares permettant la construction de 302 logements dont 50% de logements sociaux entre dans le champ d'application de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme lié à l'intérêt général .

Ceci permet une mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme soit le PLU d'Octeville avec modifications du règlement écrit, du plan zonage et de l'OAP sectorielle N°2.

En vertu de l'article L.103-2 du Code de l'Environnement, une concertation du public doit être menée tout le long de la réalisation du projet ou plan

Le Conseil municipal d'Octeville, par délibération du 28 novembre 2016 a prescrit une concertation préalable. Un bilan de concertation a été établi et joint au dossier d'enquête.

La délibération du Conseil municipal d'Octeville, en date du 24 juin 2025, a pris acte de publication du bilan de concertation préalable, en intégrant les réponses des porteurs de projets sur le site internet de la commune.

La procédure DPMEC doit répondre à plusieurs critères généraux, soit:

1 .Typologie du projet.

- La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L 300 - 6 du Code de l'Urbanisme s'applique indifféremment aux actions ou opérations d'aménagement publics ou privés.

2 . Personnes publiques compétentes pour mettre en œuvre la déclaration de projet.

- L'État est compétent pour la mise en œuvre de la déclaration de projet.

3 . Initiative de la déclaration de projet.

- L'état décide de se prononcer sur l'intérêt général du projet (Article.R.153-17-2 du Code de l'Urbanisme.)

1.2 : Les différentes étapes avant l' enquête publique.

Examen conjoint .

Les personnes publiques associées (PPA) ont été conviées avant le début de l'enquête publique, le 21/02/2025 à l'examen conjoint du 25/04 /2025 .Le procès-verbal est mis en pièce jointe.

Avis du commissaire enquêteure examen conjoint et réponses du Maître d'Ouvrage

Les réponses et engagements du Maître d'Ouvrage apportés lors de l'examen conjoint sont complètes et argumentées .

Avis joints au dossier :

Avis MRAe	N°2024-5628 nombreuses recommandations
Avis CDEPNAF	Favorable avec 4 réserves
Avis Chambre d'Agriculture	Défavorable
Avis syndicat de Conchyliculture	Pas de remarque

Réunions préparatoires .

Avant l'ouverture de l'enquête publique ,plusieurs étapes ont permis son organisation soit :

- arrêté de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine, N°20250080, en date du 3/06/2025, prescrivant l'ouverture de l' enquête publique .
- 3 réunions, les 21 et 27/ 05 et 16/06 en présence de Monsieur Roche (Maire d'Octeville) Mr Gervais (adjoint), Mme Forterre(DGS),Mme Crevel(Cheffe du secteur planification, urbanisme), Mme Hammar (Chargée d'études en urbanisme) ayant permis d'assurer la complétude du dossier,d'échanger sur certaines questions du dossier,de fixer les modalités d'organisation de l'enquête etc .

Le dossier d'enquête complet, version papier, m'a été remis le 23/06 par Mme Hammar .
J'ai remis ce même jour, le dossier version papier, à la mairie d'Octeville.

1.3 : Bilan de la procédure de l' enquête publique.

Mesures de publicité réglementaires de l'enquête

- par voie de presse à deux reprises dans 2 journaux différents, Paris Normandie et le Courrier Cauchois.
- par affichage dans les lieux suivants:
 - siège de la Communauté urbaine, Le havre Seine Métropole(siège de l'enquête)
 - mairie d'Octeville.
 - site de " La prairie"(lieu du projet)

Des mesures de publicité complémentaires ont été effectuées:

- panneau Pocket.
- mise en ligne sur les sites internet de la mairie d'Octeville et de la Communauté Urbaine .

Déroulement enquête.

Conformément aux lois et règlements susvisés, l'enquête a eu lieu selon le calendrier prévu et selon les modalités prescrites par l'arrêté N°2025-0080, en date du 3/06/2025.

L'enquête publique s'est déroulée du 23/06/2025 au 23/07/2025 inclus soit durant 30 jours, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Environnement avec 4 permanences.

Les deux registres (en mairie d'Octeville et au siège de la Communauté Urbaine)ont été cotés et paraphés, le 23 juin. Ils ont été clôturés par moi-même, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le 23 et 24 /07/2025 .

Mise à disposition du dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public soit :

- en version papier à la mairie d'Octeville et à la Communauté Urbaine Seine Métropole aux jours et horaires habituels d'ouverture au public
- en version papier lors des permanences
- en version numérique de façon constante ,sur le site internet de la mairie d'Octeville et de la Communauté urbaine(www.lehavreseinemétropole.fr

www.octevillesurmer.fr.

- sur un ordinateur mis à disposition à la mairie d'Octeville.

Modes de participation du public.

Les observations et propositions pouvaient être émises par le public sous différentes formes soit:

- sur les 2 registres d'enquête déposés à la mairie d'Octeville et la Communauté urbaine Le Havre.
- par courrier adressé par voie postale :*Madame la Commissaire Enquêteure DPMEC 3 Hôtel de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.Direction urbanisme.19, rue Georges Braque, CS 70854,76085 Le Havre Cedex.*
- par courriel, à l'adresse suivante:*pluocteville@lehavremetro.fr*

Le Commissaire enquêteure estime que les règles de forme, de procédure et de publicité de l'enquête publique ont été correctement respectées au regard des dispositions de l'arrêté du 3/06/2025 prescrivant l'enquête publique .
De même , les informations contenues dans les différentes pièces du dossier présenté et soumis à l'enquête publique, relatives à la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU d'Octeville sont complètes , précises avec une présentation illustrée et claire .
Le contenu du dossier est conforme aux articles L151-1 à 3 et R 151-1 à 53 du Code l'Urbanisme.

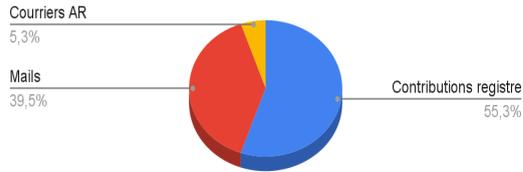
1.4 : Bilan de l' enquête publique.

Participation du public.

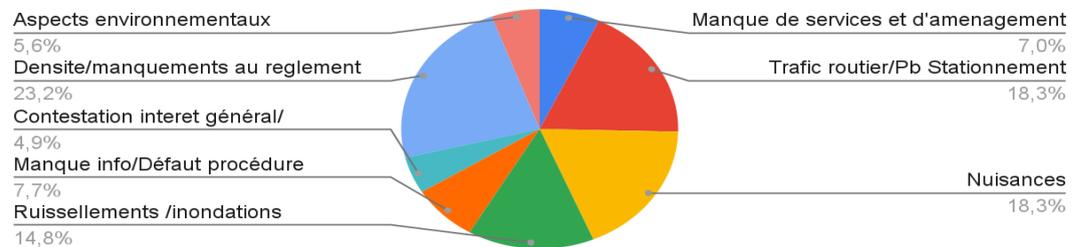
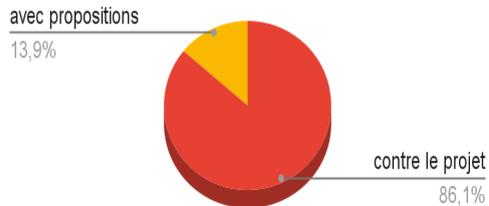
Durant les 4 permanences le commissaire enquêteure a reçu **19 personnes** .

Les dépositions ont été effectuées sous différentes formes: mails , registre,courriers avec accusé de réception.

	Nombre	Remarque
Dépositions sur registre	21	dont 1 sur registre Le havre
Mails	15	
Courrier avec AR	2	dont un courrier reçu également en recommandé main et mail (Maitre Jacquet Association " Protégeons la prairie"et un autre de 76 pages (M Marette)



Avis général sur le projet



Sur un total de 36 contributions , 142 observations et 19 pièces jointes dont une pièce jointe de 76 pages .(M Marette)

Le commissaire enquêteur considère que l'accueil du public a pu se réaliser dans de bonnes conditions matérielles avec écoute et respect de chaque personne .

Procès de synthèse des observations du public .

Certaines dépositions comportaient plusieurs types d'observations sur le projet.

Le nombre total d'observations différentes est de 142.

Le commissaire enquêteur a choisi de transmettre au Maître d'Ouvrage, le procès-verbal d'observation en classant les observations en 8 thèmes.

Le procès-verbal version papier a été remis en mains propres et commenté, le 28/07, en présence de Mr Roche, Mme Crevel et Mme Forterre (annexe N° 1)

Les copies registre et mails ont été joints et remis au Maître d'Ouvrage , avec le procès verbal, le 28/07/2025.

Une version numérique du procès verbal a été envoyée à la mairie d'Octeville et à la Communauté urbaine, le 28/07 .

Un délai supplémentaire de remise du mémoire en réponse de la part du Maître d'Ouvrage a été formulé le 7/08 dans ces termes.

La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole doit rédiger un mémoire en réponse à votre attention au plus tard le 13 août 2025, soit 15 jours après la remise du procès-verbal. Il est toutefois possible de prolonger ce délai, lorsque la demande est motivée.

Ainsi et compte-tenu de la période exceptionnelle des congés liés à la période estivale et de la nécessité de produire certaines réponses en lien avec les différents partenaires, la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole souhaite obtenir un délai supplémentaire de 15 jours, soit une remise du mémoire en réponse le 29 août 2025.

Le commissaire enquêteur a informé le Tribunal Administratif du délai supplémentaire demandé par le Maître d'ouvrage .
Le commissaire enquêteur a confirmé son accord au maître d'Ouvrage, par courriel ,le 10/08/2025, pour remise du mémoire en réponse avant le 29 août.

Le mémoire en réponse(49 pages) de la Communauté urbaine au procès-verbal de synthèse, observations a été reçu le 29/08/2025.
Procès-verbal et mémoire en réponse sont annexés au rapport d'enquête.(annexe 1 et annexe 2)

2 : Conclusions motivées du commissaire-enquêteur sur la déclaration à projet et mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer.

Projet d'intérêt général et cohérence avec le contexte local et territorial

Le projet d'intérêt général doit être légitime pour être légal. Il constitue une condition "*sine qua none*" de la procédure DPMEC .

Le projet d'intérêt général est qualifié au cas par cas par les autorités étatiques et doit remplir certaines conditions.

Le PLH confirme que :

- Trois communes de la Communauté urbaine sont soumises aux obligations de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation pour lesquelles le pourcentage minimum communal de logements sociaux instauré par l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain SRU est fixé à 20%:
 - Saint Romain.de colbosc,
 - Sainte-Adresse,
 - **Octeville-sur-mer.**

Ces communes doivent atteindre le taux légal de logement social en 2034.

- Octeville-sur-mer est donc une commune déficitaire en logements sociaux, soumise à des obligations triennales de rattrapage:
 - Quantitative : Objectif de réalisation moyen de 20 logements par an, entre 2020 et 2034 **soit 300 logements sociaux**
 - Qualitative :
 - 30% de PLAI (Prêt locatif à aide d'intégration).
 - 20% maximum de PLS (Prêt locatif social.)
 - environ 50% de PLUS (Prêt locatif à usage social)

Si les objectifs triennaux ne peuvent pas être atteints, un constat de carence est établi avec sanctions dont pénalité financière. En 2022, il y a eu carence de 269 logements sociaux ce qui a impliqué une pénalité financière de 65 338,10€ pour la commune d'Octeville.

Un bilan des réalisations de logements sociaux a été effectué par le service habitat de la direction départementale des territoires et de la mer DDTM de la Seine Maritime.

La Direction départementale des territoires et de la mer, service habitat a transmis ce décompte, à la commune d'Octeville le 20 juillet 2023.

Pour la période triennale 2023-2025, l'objectif de production de logement social pour Octeville est fixé à **33% du nombre de logements locatifs sociaux manquants, soit 89 logements.**

Objectif de réalisation de logements sociaux pour la période triennale 2023-2025

Résidences principales au 01/01/22	Nombre de LLS au 01/01/2022	Objectif 2025 (20 % de LLS)	Nombre de LLS manquants	Taux de rattrapage appliqué	Objectif de réalisation sur la période 2023-2025
2 483	228	497	269	33 %	89

D'autre part, le commissaire enquêteur constate également :

- qu'en terme de parc social, il existe des inégalités territoriales:
 - 80% du parc social est concentré au Havre.
 - 42% des logements sociaux sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- qu'une part importante de la population de la Communauté urbaine peut prétendre à un logement social (70% des ménages composés d'une personne du territoire et 90% des ménages composés de 4 personnes.)

Le commissaire enquêteur constate que le projet " La prairie " s'inscrit dans une cohérence globale. En effet, la réalisation du projet d'aménagements d'habitats sur le site "La prairie" ne peut être limité à la seule échelle d'Octeville sur mer mais à

l'échelle du territoire de la Communauté urbaine Il prend en compte à la fois des paramètres :

- **nationaux :**

environ 2,4 millions demandes de logements sociaux non encore pourvues fin 2022)

- **locaux** Octeville se situe près du Havre, ville centre du territoire. Le projet " d'urbanisation de la prairie " se situe près du bourg d'Octeville et en extension urbaine

Concernant Octeville sur mer, les objectifs du Programme local de l'habitat de la Communauté urbaine le Havre Seine Métropole (PLH) 2022-2028 sont les suivants:

Nombre de résidences principales à 1/01/ 2019.	Estimation du nombre de résidences principales en 2027.	Objectif 2034 20% de logements sociaux.	Nombre de logements sociaux au 1/01/2019.	Nbre de logements sociaux manquants	Objectif de réalisation moyen / an de 2020 à 2034.
2373	2510	502	202	300	20%

Après analyse des éléments cités ci-dessus et des objectifs du projet " La prairie " (50% de logements sociaux soit 151 dont 80 pour la résidence senior), le commissaire enquêteur considère que le projet s'inscrit bien dans une recherche de mixité sociale et de constructions de logements sociaux dans un secteur peu doté comme Octeville) .

D'autre part , le Commissaire enquêteur constate que le projet répond à des objectifs sociaux, urbains et fonctionnels ,soit :

Objectifs justifiant l'intérêt général du projet	Projet	Recommandations Commissaire enquêteur.
Fonctionnels.	centralité proximité services prolongement urbain	Gestion du trafic routier supplémentaire Gestion hydraulique du site
Sociaux.	50 % logements sociaux mixité sociale Article L. 302-5 du code de construction et de l'habitation.	Gestion des eaux pluviales provenant des logements Gestion des nuisances(visuelles , sonores dues à la RD 31 et PEB aéroport d'Octeville)
Urbains.	Extension et dent creuse	Respect de l'environnement.

Le Commissaire enquêteur considère que le Maître d'Ouvrage prend bien en compte les objectifs fonctionnels, sociaux et urbains dans la réalisation du projet "La prairie".

Les engagements de la Communauté urbaine (gestion des nuisances, préservation paysagère et environnementale, gestion de l'hydraulique ...etc) émises dans le mémoire en réponse au procès-verbal des observations du public sont autant d'éléments positifs pour l'encadrement de ce projet.

Le commissaire enquêteur espère que ces engagements seront approuvés par le Conseil Communautaire de la Communauté urbaine Seine métropole.

Par conséquent, en sachant que seules les autorités étatiques peuvent confirmer l'intérêt général d'un projet, le commissaire enquêteur considère que la DPMEC N°3 d'Octeville sur mer, répond à des objectifs d'intérêt général.

Compatibilité avec les documents communaux et supra communaux.

- OAP sectorielle N°2 et règlement du PLU d'Octeville ont été adaptés au projet et modifiés. Ceci ne remet pas en cause l'économie générale du PADD du PLU d'Octeville.
- les incidences du projet sur le document d'urbanisme PLU d'Octeville et sa compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux tels que le PLH Le Havre Seine Métropole, le SCoT de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, le DOO ont été vérifiées

En effet, le commissaire enquêteur constate la compatibilité du projet "La prairie" dans ces écrits du SCoT Le Havre Seine Métropole approuvé le 3 /04/2025 soit :

- **"Renforcer les centralités comme lieux privilégiés d'intensité urbaine"**
- **Les 5 pôles structurants (Criquetot l'esneval, Gonneville-La-mallet, Etretat Saint-Romain-de-Colbosc, Octeville-sur-mer....) sont des pôles urbains ayant un rôle majeur pour la structuration du territoire en termes d'accueil de nouvelles populations, de développement économique et d'accueil d'équipements et de services.**

De même, le commissaire enquêteur constate la compatibilité avec le document DOO (Document d'orientations et d'objectifs) approuvé le 3 /04/ 2025 soit :

- *Inscrire le projet du PLUi, Le Havre Seine Métropole dans l'enveloppe foncière d'une centaine d'hectares dédiée à l'habitat par le SCoT pour la période 2021- 2030:*

- **20 ha environ pour les pôles structurants.**

Le Commissaire enquêteur approuve l'anticipation réalisée dans l'écriture du PLUi pour le projet " la prairie " avec des éléments dans :

- "justification des choix" du rapport de présentation du PLUi, l'identification de l'OAP sectorielle extension," La prairie ".
- la synthèse du mode de production de logements(300 logements) sur la période 2021- 2035
- *le règlement graphique du PLUi .*

Le site " La prairie", classé en zone AUC est identifié et inscrit dans le PLUi avec une période d'ouverture à l'urbanisation entre 2025 et 2030 (zone AUC, zone à urbaniser de moyenne densité, correspondant à un développement d'habitats autour des polarités , centres bourgs des communes rurales.)

Gestion foncière.

Après analyse du dossier mis à l'enquête ,de l'examen conjoint ,des avis PPA ,de l'avis de l'autorité environnementale, de l'avis CDPENAF, services de l'État et du public,le commissaire enquêteur constate que le projet n'a pu éviter la consommation de terres agricoles.

Des objectifs pour réduire et compenser les impacts générés par cette consommation de terres agricoles sont mis en oeuvre soit :

- l'emprise du projet d'aménagement de " La prairie " répond au besoin de circonscrire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.(ENAF) sur des surfaces stratégiques(proximité du bourg et des services., extension d'urbanisation etc) afin d'éviter et de réduire les impacts de la consommation de ces espaces agricoles.

- l'étude préalable de compensation collective agricole (secteur nord)

Une étude préalable de compensation collective agricole concernant le projet d'aménagement d'habitat du secteur nord de la prairie. a été réalisée en 2025:

- Maître d'ouvrage SEDELKA ,Maître d'œuvre SAFER de Normandie.

L'étude menée montre que le montant de l'investissement nécessaire pour la constitution du potentiel économique agricole du territoire lié aux impacts du projet est estimé à 141.186€. soit 2,77€ par mètre carré.

SEDELKA s'engage à participer à hauteur des fonds ,à des projets créateurs de valeur économique agricole dans le secteur à proximité de l'aire d'influence économique agricole touchée par le projet d'urbanisation de "La prairie"...

Le commissaire enquêteur s'interroge de l'absence d' étude préalable de compensation agricole pour le secteur sud.

- déclassement de 33 hectares en zone A ou N(si approbation PLUi)

En ce qui concerne l'objectif réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031,le Maître d'Ouvrage précise dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale que la commune a choisi de geler certaines parcelles afin de compenser les parcelles affectées par le projet soit 33 ha .

Ces parcelles sont amenées à être déclassées en catégorie A(agricole)ou N (naturelle),si le projet PLUi est approuvé .

- Les espaces agricoles du site "La prairie"(secteur sud) sont enclavés et génèrent beaucoup de contraintes d'exploitation d'où une diminution de rentabilité.

Actuellement , les parcelles du secteur sud enclavées sont impossibles à exploiter par les agriculteurs (nuisances sonore ,trafic routier , impossibilité de faire pâturer des animaux etc)

Il en sera de même pour la parcelle secteur nord ZH146 si le projet " La Prairie " se réalise de façon partielle et ne retient que l'urbanisation du secteur sud.

En effet , la parcelle du secteur nord deviendra , à son tour enclavée et difficilement exploitable, jouxtant la RD 31 , la route Saint Suplix et avec une urbanisation sur 2 côtés de la parcelle .Sa rentabilité agricole chutera .

2.1 : Les engagements de la Communauté urbaine.

Le commissaire enquêteur approuve les engagements de la communauté urbaine notés dans le mémoire en réponse au procès-verbal des observations du public et des personnes publiques associées.

Ces modifications complémentaires et engagements sont les suivants:

- engagement à apporter des remédiations aux nuisances induites par le projet, évoquées par le public lors de la concertation préalable (vis à vis , distance de constructions , gestion des eaux pluviales ,suppression d'axes doux ...).

Jusqu'au dépôt des permis de construire, des adaptations pourront opérer en fonction de nouveaux échanges entre les aménageurs et les riverains.L'objectif est d'essayer de minimiser les impacts du projet.(extrait du mémoire en réponse à la MRAe))

- engagement du Maître d'Ouvrage à créer une intégration paysagère et environnementale avec maintien de la trame verte et d'espaces perméables .

Ceci permettra de maintenir un environnement naturel (forte végétalisation avec plantation d'arbres(400m2) ,talus cauchois en périmètre du projet, stationnements imperméabilisés).

- suivi des mesures de compensation collective agricole du secteur nord avec suivi du déclassement de 33 hectares en zone A ou N si approbation du PLUi.
- reprise de l'OAP N°2 DPMEC du PLU afin de la rendre possible , d'un point de vue réglementaire et articulée avec le PLUi .
- reprise de la notice de DPMEC afin d'ajuster la mise en compatibilité avec le SCoT de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.
- reprise de l'OAP du PLUi

L'OAP du PLUi pourra être complétée afin de reprendre de manière plus détaillée les orientations travaillées dans le cadre de la DPMEC N°3(extrait du mémoire en réponse à l'avis CDPENAF et délibération DE UR 202522041).

- reprise et correction des erreurs où manquements notées au paragraphe C.4.3.6 du rapport d'enquête présenté en partie 1

3 : Avis du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet N° 3 avec mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer.

- La conception du projet est réalisée dans le but de répondre à l'intérêt général comme rappelé dans le cadre ci-dessus, des conclusions motivées.

En effet , l'analyse par le commissaire enquêteur, des différents paramètres réglementaires , nationaux, locaux, fonctionnels, économiques, sociaux, urbains du projet " La prairie " , permet de confirmer son intérêt général . L'Etat, seul , demeure compétent pour confirmer l'intérêt général du projet.

- Le commissaire enquêteur approuve la démarche de compensation agricole (secteur nord) effectuée par la SAFER Normandie et l'engagement à restituer une trentaine d'hectares en zone agricole si approbation du PLU. Toutefois, le commissaire enquêteur considère que la même démarche de compensation agricole aurait pu être réalisée pour le secteur Sud.
- Le commissaire enquêteur constate des réponses complètes , explicites de la part de la communauté urbaine suite au procès verbal des observations du public , des personnes publiques associées et consultées

Le commissaire enquêteur approuve le travail de concertation concernant le projet " la prairie " réalisé depuis de nombreuses années auprès de la population .

Réfléchi par la collectivité octevillaise depuis 2016, le projet d'aménagements d'habitats " La prairie " s'est enrichi par des choix permettant au mieux d'intégrer celui-ci et d'en limiter les nuisances par rapport aux riverains .

- Néanmoins , certaines nuisances exprimées par le public sont d'ordre collectif : gestion du trafic routier , gestion de l'hydraulique et des eaux pluviales..

Le Maître d'Ouvrage s'engage à réaliser des aménagements routiers sécurisés pour fluidité et sécurité notamment pour l'accès Nord proche de la RD 31.

Les études hydrauliques et la gestion des eaux pluviales feront l'objet de mesures réglementaires (loi sur l'eau

Par conséquent,études spécifiques(aménagements routier) et mesures réglementaires permettront d' assurer la sécurité des biens et des personnes .Ces risques seront instruits par les Services de l'Etat .

Le commissaire enquêteur regrette qu'aucun ouvrage hydraulique de stockage ne soit prévu dans l'aménagement du site (emprise et localisation) .

- Le commissaire enquêteur approuve les engagements pris par la communauté urbaine , rappelés dans le paragraphe (2.1) ci-dessus des conclusions motivées .

Le commissaire enquêteur espère que ces engagements soient approuvés par le Conseil communautaire de la Communauté urbaine, le Havre Seine Métropole afin de permettre une meilleure intégration du projet en termes environnemental et qualité de vie.

En conclusion, le commissaire enquêteure émet:

un avis favorable assorti de 2 réserves

à la déclaration de projet N°3 avec mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer.

Réserve 1

Il s'agit d'une réserve permettant une articulation rigoureuse avec les documents communaux et supra communaux

- reprise des documents du PLU d'Octeville :

OAP N°2 , règlement , notice explicative afin d'assurer l'aspect réglementaire et corriger les erreurs ou manquements au dossier comme indiqué dans le paragraphe ci dessus " engagements de la communauté urbaine "

- reprise de l'OAP " La prairie " du PLUj pour ajuster avec la DPMEC N°3
- justification de la compatibilité avec le SCoT Le Havre Seine Métropole

Réserve 2

Il s'agit d'une réserve visant principalement à renforcer la protection du cadre de vie des riverains et d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

- réaliser les différentes mesures convenues avec les riverains lors de la concertation préalable afin de limiter l'impact réel du projet au niveau de l'environnement immédiat et de la qualité de vie ,c'est-à-dire les nuisances :visuelle, sonore, qualité de vie,trafic routier ,risque naturel de ruissellement et d'inondation.

Conclusions et avis établis par le commissaire-enquêteure,
le 7 /09/2025.



Sylvie Bonhomme ,commissaire enquêteure .

